RENTAL MARKET REPORT

ALBERTA HIGHLIGHTS*

OCTOBER 2005 SURVEY

Apartment Vacancy Rates Decline in Most Alberta Centres

According to the results of Canada Mortgage and Housing Corporation's (CMHC) annual Rental Market Survey, the vacancy rate in privately initiated rental apartment for Alberta's 13 urban centres declined from 4.6 per cent in October 2004 to 3.1 per cent in October 2005, the strongest decline among all Canadian provinces.

Calgary and Edmonton, Alberta's two Census Metropolitan Areas (CMAs), saw their vacancy rates decline in 2005. After posting a negligible 0.1 percentage point decline to 4.3 per cent in 2004, the apartment vacancy rate in Calgary was cut significantly in October 2005 to 1.6 per cent. This represents the lowest level of vacancies for the Calgary CMA since 2001. Among the factors leading to lower vacancies in 2005, a strong recovery in net migration, a decline in the rental market universe, and a lack of rent increases stand out as the most dominant.

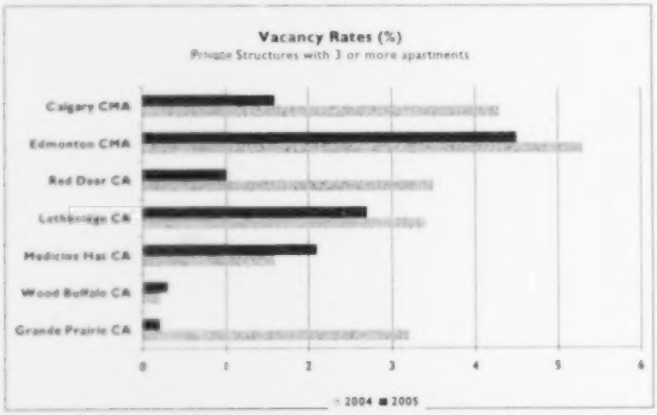
Following a marginal decline of 0.7 per cent to $716 per month in 2004, tenants in the Calgary CMA saw their average rents increase by less than one per cent in 2005, reaching $723 for all units. Coming off the two highest vacancy rates in the last 10 years, property owners were reluctant to boost rents in an attempt to cut vacancies. The strategy appears to have worked, as the vacancy rate in 2005 recorded the largest year-over-year decline in 20 years.

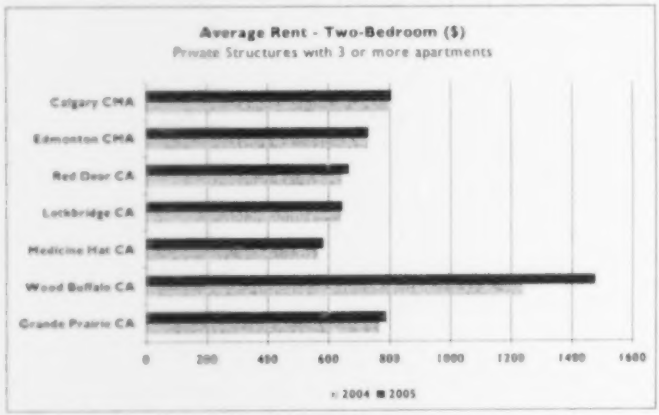
Following three consecutive years of steady increases, apartment vacancies in the Edmonton CMA have turned the corner in 2005. The apartment vacancy rate in the Edmonton region fell from 5.3 per cent in October 2004 to 4.5 per cent this October. A slowdown in rental apartment starts, the rising cost of home ownership and weaker rent increases in the past two years helped bring about the turnaround in vacancies. Increased in-migration of persons aged 19 to 24 years also helped bolster the demand for rental units.

With vacancies remaining relatively high across Edmonton, landlords have again been hesitant to push through much in the way of rent increases. Apartment rents increased by only 1.4 per cent on average compared to October 2004, reaching $662 per month.

Among Alberta's Census Agglomerations (CAs), the lowest vacancy rate across the province was in Okotoks, declining from 2.1 per cent in 2004 to zero per cent this year. Grande Prairie also experienced a low vacancy rate, dropping from 3.2 per cent last year to 0.2 per cent in October 2005. Other centres recording declines were Cold Lake, Wetaskiwin, Red Deer, Brooks, Canmore, and Lethbridge.

As it was the case last year, the largest decrease in vacancies occurred in the Cold Lake census agglomeration (CA), where the vacancy rate fell from 10.6 per cent to 5.8 per cent. Despite that decrease, Cold Lake continues to have the highest vacancy rate among Alberta's urban centres. In the City of Cold Lake, the rental market is reporting a vacancy rate of 2.2 per cent for the second consecutive year. However, the situation is different in the rest of the CA, where the vacancy rate declined from 20.3 per cent in 2004 to 10.0 in 2005. This also explains why rents increased 15 per cent within the city limit, compared to five per cent in the rest of the CA.





Elsewhere, Camrose, Medicine Hat, and Wood Buffalo (Fort McMurray) reported higher apartment vacancies in October 2005. At 2.2 and 2.1 per cent respectively, vacancy rates in Camrose and Medicine Hat remain below the provincial average. Meanwhile, despite the fact that the vacancy rate doubled in Wood Buffalo, the region boasted a vacancy rate of only 0.3 per cent.

The tight vacancies in Wood Buffalo led to another increase in average rent. The average apartment rent rose 21 per cent in 2005 to $1,394, making Wood Buffalo the most expensive urban centre in which to rent across Canada. The previous record-holder for the highest average apartment rent was Yellowknife, which is now at $1,208 per month.

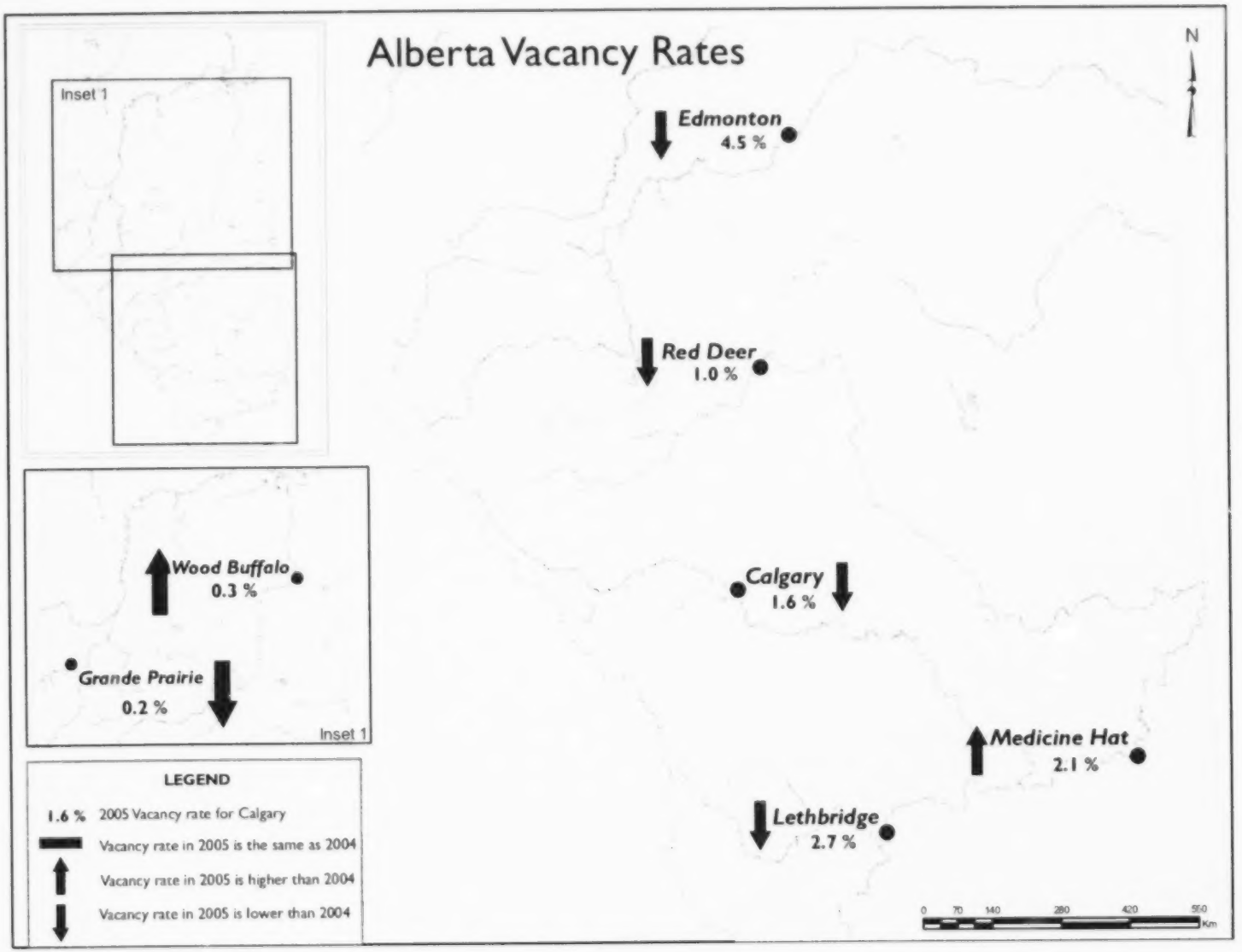
---

*Only centres with a population of 10,000 + are included in the survey.

Detailed reports are available for CMAs.

Canada

CMHC SCHL


Alberta Vacancy Rates
N
Inset 1
Edmonton
4.5 %
Red Deer
1.0 %
Wood Buffalo
0.3 %
Calgary
1.6 %
Grande Prairie
0.2 %
Inset 1
Medicine Hat
2.1 %
Lethbridge
2.7 %
0 70 140 280 420 560
Km
LEGEND
1.6 % 2005 Vacancy rate for Calgary
Vacancy rate in 2005 is the same as 2004
Vacancy rate in 2005 is higher than 2004
Vacancy rate in 2005 is lower than 2004

106-02891/

Private Apartment Vacancy Rates (%)
by Bedroom Type
Province of Alberta

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Calgary CMA	5.7	2.0	3.4	1.4	5.2	1.6	4.5	3.5	4.3	1.6
Edmonton CMA	4.3	4.1	5.2	4.1	5.8	5.0	4.2	4.1	5.3	4.5
Brooks CA	**	**	7.4	2.7	5.8	3.0	0.0	3.0	5.8	2.9
Camrose CA	0.0	0.0	2.2	0.9	1.2	3.0	0.0	0.0	1.5	2.2
Canmore Town	**	**	0.0	0.0	4.5	4.5	**	0.0	3.8	2.4
Cold Lake CA	27.8	5.6	9.3	1.6	11.0	8.3	5.4	5.4	10.6	5.8
Grande Prairie CA	4.0	1.6	4.5	0.2	2.0	0.1	7.6	0.0	3.2	0.2
Lethbridge CA	1.0	0.0	3.5	2.0	3.5	3.3	**	**	3.4	2.7
Medicine Hat CA	**	**	1.8	1.3	1.1	2.3	**	**	1.6	2.1
Okotoks Town	n/u	n/u	**	**	**	**	0.0	0.0	2.1	0.0
Red Deer CA	1.7	0.4	3.2	1.3	3.8	0.9	6.0	0.6	3.5	1.0
Wetaskiwin CA	**	**	2.3	2.7	3.5	2.3	**	0.0	3.0	2.4
Wood Buffalo CA	0.0	0.0	0.2	0.4	0.2	0.2	1.0	0.5	0.2	0.3
Alberta 10,000+	**4.5**	**3.2**	**4.3**	**2.8**	**5.0**	**3.3**	**4.3**	**3.6**	**4.6**	**3.1**

Private Apartment Average Rents ($)
by Bedroom Type
Province of Alberta

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Calgary CMA	515	524	655	666	806	808	766	775	716	723
Edmonton CMA	504	513	597	608	730	732	804	814	653	662
Brooks CA	**	**	599	622	681	707	703	759	662	689
Camrose CA	376	387	459	470	560	576	583	590	526	541
Canmore Town	**	**	649	678	750	760	**	986	721	743
Cold Lake CA	415	468	536	618	620	674	669	698	589	651
Grande Prairie CA	532	554	646	680	766	790	832	863	718	747
Lethbridge CA	429	439	545	543	641	647	**	**	603	601
Medicine Hat CA	**	**	461	483	568	583	663	663	533	549
Okotoks Town	n/u	n/u	**	**	**	**	764	**	698	**
Red Deer CA	468	475	547	557	644	666	713	764	601	620
Wetaskiwin CA	**	**	442	449	531	537	474	**	501	510
Wood Buffalo CA	808	914	989	1,218	1,242	1,478	1,240	1,575	1,156	1,394
Alberta 10,000+	**505**	**514**	**618**	**634**	**755**	**767**	**798**	**822**	**679**	**694**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

Number of Private Apartment Units Vacant and Universe in October 2005 by Bedroom Type Province of Alberta

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Calgary CMA	38	1,872	294	20,708	267	17,036	62	1,799	661	41,416
Edmonton CMA	193	4,756	1,268	31,115	1,354	27,078	128	3,109	2,943	66,057
Brooks CA	**	**	4	148	14	468	1	34	19	653
Camrose CA	0	7	3	324	19	642	0	22	22	995
Canmore Town	**	**	0	29	2	44	0	7	2	82
Cold Lake CA	1	18	3	193	28	337	2	37	34	585
Grande Prairie CA	2	126	2	888	1	1,573	0	136	5	2,723
Lethbridge CA	0	182	20	1,027	57	1,762	**	**	83	3,049
Medicine Hat CA	**	**	11	852	35	1,497	**	**	52	2,479
Okotoks Town	n/u	n/u	**	**	**	**	0	16	0	94
Red Deer CA	1	224	24	1,826	24	2,628	1	170	50	4,848
Wetaskiwin CA	**	**	6	226	12	516	0	13	18	760
Wood Buffalo CA	0	42	4	980	3	1,828	1	206	8	3,056
Alberta 10,000+	**236**	**7,278**	**1,640**	**58,329**	**1,817**	**55,475**	**205**	**5,715**	**3,897**	**126,797**

Private Apartment Availability Rates (%) by Bedroom Type Province of Alberta

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Calgary CMA	8.5	4.3	5.2	3.2	7.1	3.4	6.5	5.7	6.2	3.4
Edmonton CMA	5.5	5.0	6.8	5.2	7.5	6.4	5.8	5.1	6.9	5.7
Brooks CA	n/a	**	n/a	5.4	n/a	6.2	n/a	3.0	n/a	5.9
Camrose CA	n/a	0.0	n/a	0.9	n/a	3.4	n/a	0.0	n/a	2.5
Canmore Town	n/a	**	n/a	0.0	n/a	4.5	n/a	0.0	n/a	2.4
Cold Lake CA	n/a	16.7	n/a	4.1	n/a	10.4	n/a	5.4	n/a	8.2
Grande Prairie CA	n/a	3.2	n/a	0.6	n/a	0.4	n/a	0.0	n/a	0.6
Lethbridge CA	n/a	0.8	n/a	2.2	n/a	4.2	n/a	**	n/a	3.4
Medicine Hat CA	n/a	**	n/a	2.3	n/a	4.4	n/a	**	n/a	3.9
Okotoks Town	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**	n/a	0.0	n/a	0.0
Red Deer CA	n/a	1.8	n/a	2.7	n/a	2.2	n/a	1.8	n/a	2.3
Wetaskiwin CA	n/a	**	n/a	3.5	n/a	4.8	n/a	0.0	n/a	4.3
Wood Buffalo CA	n/a	0.0	n/a	0.9	n/a	0.5	n/a	0.5	n/a	0.7
Alberta 10,000+	**6.4**	**4.6**	**6.2**	**4.1**	**7.3**	**4.8**	**6.1**	**4.9**	**6.6**	**4.5**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartment or row structures. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is the amount the owner is asking for the unit.

It should be noted that the average rents reported in this publication provide a sound indication of the amounts paid by unit size and geographical sector. Utilities such as heating, electricity and hot water may or may not be included in the rent. The changes in average rent do not necessarily correspond to rent changes within a given structure. The increase or decrease of the average rents between two years may or may not be statistically significant due to other factors such as the variability of the rents.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row (Townhouse) Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented with vertical divisions. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count. These row units in some centres are commonly referred to as townhouses.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Definitions of Census Areas referred to in this publication are as follows:

A census metropolitan area (CMA) or a census agglomeration (CA) is formed by one or more adjacent municipalities centred on a large urban area (known as the urban core). The census population count of the urban core is at least 10,000 to form a census agglomeration and at least 100,000 to form a census metropolitan area. To be included in the CMA or CA, other adjacent municipalities must have a high degree of integration with the central urban area, as measured by commuting flows derived from census place of work data. CMAs and CAs contain whole municipalities or Census Subdivisions.

All data presented in this publication is based on Statistics Canada's 2001 Census area definitions.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Information and Subscriptions

For more information about this publication or any other questions on the Alberta housing market, please call our **Client Service Department** at (403) 515-3006 or e-mail us at **msilenzi@cmhc-schl.gc.ca** .

To learn more about Market Analysis Centre products and services and subscribe on-line visit:
www.cmhc.ca/mktinfo/store/

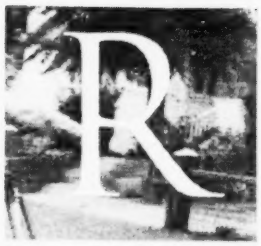
For more information on other CMHC products and services visit:
www.cmhc.ca

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre: Rapport sur le marché locate – Faits saillants.

Note: Tables for rental row (townhouses) are not released in this current publication. However, tables are available on request where applicable.

To get a national overview and statistics for all CMAs across Canada, please refer to CMHC's website at the following address:
www.cmhc.ca/en/news/nere/index.cfm

© 2005 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.



APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

FAITS SAILLANTS ALBERTA*

OCTOBRE 2005

Le taux de vacance des logements locatifs diminue dans la majorité des centres d'Alberta

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, réalisée chaque année par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée dans les 13 centres urbains de l'Alberta est passé de 4,6 %, en octobre 2004, à 3,1 %, en octobre 2005. Il s'agit de la plus forte baisse à être enregistrée parmi toutes les provinces canadiennes.

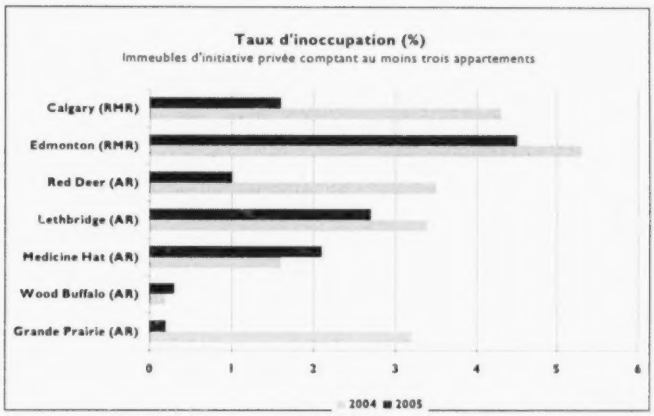
À Calgary et à Edmonton, les deux régions métropolitaines de recensement (RMR) de l'Alberta, le taux d'inoccupation a diminué en 2005. Après avoir affiché un léger repli de 0,1 point de pourcentage et s'être établi à 4,3 % en 2004, le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Calgary est tombé à 1,6 % en octobre 2005, son plus bas niveau depuis 2001. La forte reprise de la migration nette, le rétrécissement de l'univers locatif et l'absence de majoration de loyers comptent parmi les principaux facteurs ayant contribué à la diminution du nombre de logements vacants cette année.

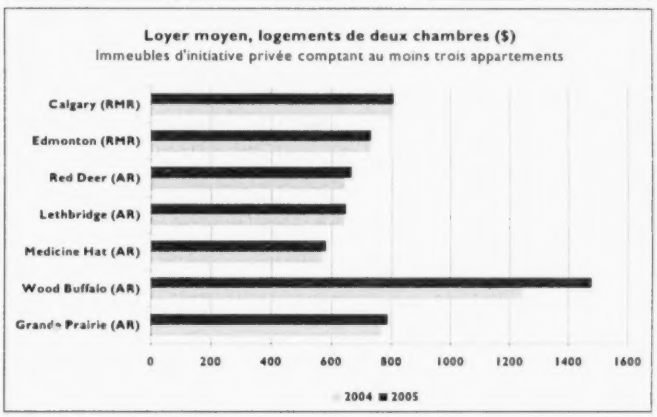
Alors qu'il avait accusé une légère baisse de 0,7 % pour se chiffrer à 716 $ en 2004, loyer mensuel moyen des logements locatifs dans la RMR de Calgary s'est accru de moins de 1 % en 2005, pour atteindre 723 $. Après avoir connu durant deux ans les taux d'inoccupation les plus élevés des dix dernières années, les propriétaires-bailleurs ont évité de majorer les loyers afin de faire descendre le taux d'inoccupation. La stratégie semble avoir fonctionné, puisque le taux d'inoccupation a enregistré en 2005 sa plus forte diminution annuelle en 20 ans.

Dans la RMR d'Edmonton, le nombre d'appartements vacants a régressé en 2005, alors qu'il avait augmenté de façon soutenue durant trois années d'affilée. En effet, le taux d'inoccupation a faibli dans la RMR d'Edmonton, passant de 5,3 %, en octobre 2004, à 4,5 %, en octobre dernier. Ce revirement s'explique en partie par le ralentissement des mises en chantier d'appartements locatifs, la hausse du coût de l'accession à la propriété et l'affaiblissement de la croissance des loyers observés ces deux dernières années. Une immigration accrue dans le groupe des 19 à 24 ans a également participé à l'accroissement de la demande de logements locatifs.

Comme le taux d'inoccupation demeure relativement élevé dans la RMR d'Edmonton, les propriétaires-bailleurs sont restés prudents en ce qui a trait aux hausses de loyers. Ainsi, le loyer mensuel moyen des appartements a donc augmenté de seulement 1,4 % entre octobre 2004 et octobre 2005, pour s'établir à 662 $.

Parmi toutes les agglomérations de recensement (AR) de l'Alberta, c'est Okotoks qui affiche le plus bas taux d'inoccupation; de 2,1 % en octobre 2004, celui-ci est tombé à 0 % cette année. Grande Prairie aussi connaît un faible taux d'inoccupation, puisque seulement 0,2 % des logements locatifs y étaient vacants en octobre 2005, contre 3,2 % un an auparavant. Les autres AR





ayant connu des diminutions sont Cold Lake, Wetaskiwin, Red Deer, Brooks, Canmore et Lethbridge.

Comme ce fut le cas l'année dernière, c'est dans l'AR de Cold Lake que le taux d'inoccupation a le plus régressé. La proportion de logements vacants y a chuté, passant de 10,6 à 5,8 %. Malgré ce recul, Cold Lake affiche toujours le plus fort taux d'inoccupation parmi les centres urbains de l'Alberta. Dans la ville de Cold Lake, le marché locatif enregistre un taux d'inoccupation de 2,2 % pour la deuxième année d'affilée. Cependant, la situation est différente dans le reste de l'AR, où le taux d'inoccupation est descendu de 20,3 %, en octobre 2004, à 10,0 %, un an plus tard. Cela explique pourquoi le loyer moyen a augmenté de 15 % à l'intérieur des limites de la ville mais de seulement à 5 % dans le reste de l'AR.

Trois centres en Alberta ont connu une hausse du nombre de logements vacants en octobre 2005 : Medicine Hat, Camrose et Wood Buffalo

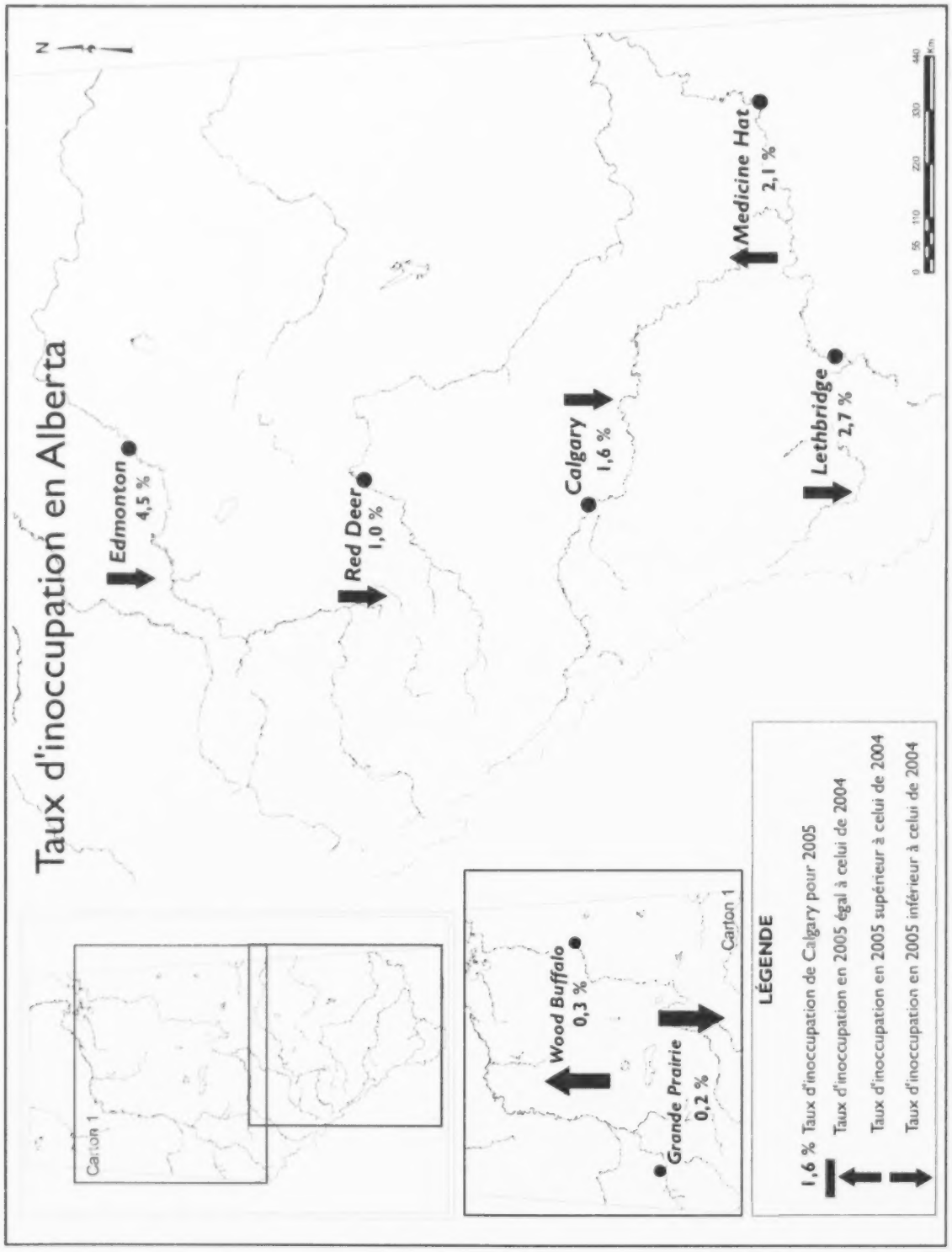
* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de rencensement (RMR).

Canada

SCHL CMHC

(Fort McMurray). Dans les deux premiers centres, le taux d'inoccupation demeure sous la moyenne provinciale, s'établissant respectivement à 2,1 % et à 2,2 %. À Wood Buffalo, le taux d'inoccupation a doublé entre octobre 2004 et 2005 mais il demeure toutefois très bas, se chiffrant à seulement 0,3 %.

La rareté des logements vacants à Wood Buffalo a entraîné une autre hausse des loyers en 2005. Le loyer moyen des appartements y a cru de 21 % pour atteindre 1 394 $ en octobre 2005, faisant de Wood Buffalo l'endroit où les appartements locatifs sont les plus chers parmi tous les centres urbains du Canada. Le précédent record était détenu par Yellowknife, où le loyer moyen se situe maintenant à 1 208 $ par mois.



Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Calgary (RMR)	5,7	2,0	3,4	1,4	5,2	1,6	4,5	3,5	4,3	1,6
Edmonton (RMR)	4,3	4,1	5,2	4,1	5,8	5,0	4,2	4,1	5,3	4,5
Brooks (AR)	**	**	7,4	2,7	5,8	3,0	0,0	3,0	5,8	2,9
Camrose (AR)	0,0	0,0	2,2	0,9	1,2	3,0	0,0	0,0	1,5	2,2
Ville de Canmore	**	**	0,0	0,0	4,5	4,5	**	0,0	3,8	2,4
Cold Lake (AR)	27,8	5,6	9,3	1,6	11,0	8,3	5,4	5,4	10,6	5,8
Grande Prairie (AR)	4,0	1,6	4,5	0,2	2,0	0,1	7,6	0,0	3,2	0,2
Lethbridge (AR)	1,0	0,0	3,5	2,0	3,5	3,3	**	**	3,4	2,7
Medicine Hat (AR)	**	**	1,8	1,3	1,1	2,3	**	**	1,6	2,1
Ville d'Okotoks	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0,0	0,0	2,1	0,0
Red Deer (AR)	1,7	0,4	3,2	1,3	3,8	0,9	6,0	0,6	3,5	1,0
Wetaskiwin (AR)	**	**	2,3	2,7	3,5	2,3	**	0,0	3,0	2,4
Wood Buffalo (AR)	0,0	0,0	0,2	0,4	0,2	0,2	1,0	0,5	0,2	0,3
Alberta, centres de 10 000+	**4,5**	**3,2**	**4,3**	**2,8**	**5,0**	**3,3**	**4,3**	**3,6**	**4,6**	**3,1**

Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Calgary (RMR)	515	524	655	666	806	808	766	775	716	723
Edmonton (RMR)	504	513	597	608	730	732	804	814	653	662
Brooks (AR)	**	**	599	622	681	707	703	759	662	689
Camrose (AR)	376	387	459	470	560	576	583	590	526	541
Ville de Canmore	**	**	649	678	750	760	**	986	721	743
Cold Lake (AR)	415	468	536	618	620	674	669	698	589	651
Grande Prairie (AR)	532	554	646	680	766	790	832	863	718	747
Lethbridge (AR)	429	439	545	543	641	647	**	**	603	601
Medicine Hat (AR)	**	**	461	483	568	583	663	663	533	549
Ville d'Okotoks	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	764	**	698	**
Red Deer (AR)	468	475	547	557	644	666	713	764	601	620
Wetaskiwin (AR)	**	**	442	449	531	537	474	**	501	510
Wood Buffalo (AR)	808	914	989	1 218	1 242	1 478	1 240	1 575	1 156	1 394
Alberta, centres de 10 000+	**505**	**514**	**618**	**634**	**755**	**767**	**798**	**822**	**679**	**694**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Calgary (RMR)	38	1 872	294	20 708	267	17 036	62	1 799	661	41 416
Edmonton (RMR)	193	4 756	1 268	31 115	1 354	27 078	128	3 109	2 943	66 057
Brooks (AR)	**	**	4	148	14	468	1	34	19	653
Camrose (AR)	0	7	3	324	19	642	0	22	22	995
Ville de Canmore	**	**	0	29	2	44	0	7	2	82
Cold Lake (AR)	1	18	3	193	28	337	2	37	34	585
Grande Prairie (AR)	2	126	2	888	1	1 573	0	136	5	2 723
Lethbridge (AR)	0	182	20	1 027	57	1 762	**	**	83	3 049
Medicine Hat (AR)	**	**	11	852	35	1 497	**	**	52	2 479
Ville d'Okotoks	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0	16	0	94
Red Deer (AR)	1	224	24	1 826	24	2 628	1	170	50	4 848
Wetaskiwin (AR)	**	**	6	226	12	516	0	13	18	760
Wood Buffalo (AR)	0	42	4	980	3	1 828	1	206	8	3 056
Alberta, centres de 10 000+	**236**	**7 278**	**1 640**	**58 329**	**1 817**	**55 475**	**205**	**5 715**	**3 897**	**126 797**

Taux de disponibilité (%) des appartements selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Calgary (RMR)	8,5	4,3	5,2	3,2	7,1	3,4	6,5	5,7	6,2	3,4
Edmonton (RMR)	5,5	5,0	6,8	5,2	7,5	6,4	5,8	5,1	6,9	5,7
Brooks (AR)	s.o.	**	s.o.	5,4	s.o.	6,2	s.o.	3,0	s.o.	5,9
Camrose (AR)	s.o.	0,0	s.o.	0,9	s.o.	3,4	s.o.	0,0	s.o.	2,5
Ville de Canmore	s.o.	**	s.o.	0,0	s.o.	4,5	s.o.	0,0	s.o.	2,4
Cold Lake (AR)	s.o.	16,7	s.o.	4,1	s.o.	10,4	s.o.	5,4	s.o.	8,2
Grande Prairie (AR)	s.o.	3,2	s.o.	0,6	s.o.	0,4	s.o.	0,0	s.o.	0,6
Lethbridge (AR)	s.o.	0,8	s.o.	2,2	s.o.	4,2	s.o.	**	s.o.	3,4
Medicine Hat (AR)	s.o.	**	s.o.	2,3	s.o.	4,4	s.o.	**	s.o.	3,9
Ville d'Okotoks	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	0,0	s.o.	0,0
Red Deer (AR)	s.o.	1,8	s.o.	2,7	s.o.	2,2	s.o.	1,8	s.o.	2,3
Wetaskiwin (AR)	s.o.	**	s.o.	3,5	s.o.	4,8	s.o.	0,0	s.o.	4,3
Wood Buffalo (AR)	s.o.	0,0	s.o.	0,9	s.o.	0,5	s.o.	0,5	s.o.	0,7
Alberta, centres de 10 000+	**6,4**	**4,6**	**6,2**	**4,1**	**7,3**	**4,8**	**6,1**	**4,9**	**6,6**	**4,5**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en presence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de l'Alberta, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 403-515-3006 ou à l'adresse électronique suivante : **msilenzi@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report Highlights.

Nota : Les tableaux de données sur les maisons en rangée locatives ne sont pas publiés dans le présent rapport, mais il est possible de les obtenir sur demande.

Pour obtenir un aperçu national et des statistiques sur toutes les RMR du Canada, veuillez consulter le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : **www.schl.ca/fr/presse/commu/index.cfm**

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.